

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 149.0
15.04.2021

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag: | Anlagen : -1- |
|---------------------------|--------------|------------------|

Antrag der Gemeinde Bischofsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **12. April 2021** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Gemeinde Bischofsheim

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom

Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

aus Anlass der Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“

Kurzfassung

| | |
|-----------------|---|
| Antragsteller: | Gemeinde Bischofsheim Postfach 1163 65469 Bischofsheim |
| Bearbeitung: | FIRU mbH Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern |
| Vorhabenträger: | Procom Invest GmbH & Co. KG Rathausstraße 7 20095 Hamburg |

I. ANTRAGSGEGENSTAND

Die Gemeinde Bischofsheim beabsichtigt – aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen - die Ansiedlung eines Versorgungspunktes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters inkl. Wohnungen auf dem Grundstück an der Darmstädter Straße Ecke Hans-Dorr-Allee.

Zur Realisierung und Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auf Grund der gesetzlichen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO ist deshalb ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Es ist festzustellen, dass das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel Darstellung einer Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel inkl. Wohnungen im Widerspruch zu einem Ziel des LEP Hessen 2000 (**Großflächige Einzelhandelsvorhaben in Unterzentren**) sowie **Z.3.4.3-2 (Zentralitäts- und Integrationsgebot)** des Regionalplan Südhessen 2010 als Ziele der Raumordnung steht. Daher ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Gemeinde hat zur Realisierung des Vorhabens am 17.12.2020 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG sowie des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 4 Abs. 9 HLPG zu beantragen.

II. VORHABEN

In der Gemeinde Bischofsheim ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Wohnung geplant.

Konkret handelt es sich um die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 1.270 m² zzgl. 10 m² Backshop.

Das Vorhaben – den Einzelhandelsteil betreffend – stellt einen typischen Nahversorgungsanbieter mit dem Sortimentsschwerpunkt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel dar. Es wird von einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % für aperiodische Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel) ausgegangen, was rund 125 m² entspricht.

Das der Planung zugrunde liegende Konzept sieht zwei über dem Einzelhandelsbetrieb liegende Wohnriegel mit maximal 18 Wohneinheiten und einen vorgelagerten Parkplatz vor. Das Plangebiet wird durch drei Zufahrten erschlossen, wobei zwei auf den Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs führen und einer die Parkplätze für die Wohnnutzung im Norden erschließt. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt zum einen direkt von der Darmstädter Straße und zum anderen von der Hans-Dorr-Allee. Die Parkplätze für die Wohnnutzung werden weiter nördlich über die Straße Im Espital erschlossen.

III. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen des Vorhabens hat die Gemeinde Bischofsheim drei potentielle Flächen („Böcklersiedlung im Bereich Biergarten“, „Hinter dem Trafohaus, Alter Gerauer Weg“ und „Gewerbegebiet Schindberg, Neben dem Mühlweg“) ermittelt, die als Alternativstandort geprüft wurden. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Flächengröße- und Zuschnitt, Frequenzstarker Handelsstandort, Hauptverkehrsachse, Schallschutz, Ökologie und Verfügbarkeit geprüft.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Gemeindegebiet von Bischofsheim keine Alternativstandorte vorhanden sind, die eine zukunftsfähige Option darstellen könnten. Aufgrund der sehr engen baulichen Strukturen und der fehlenden Reserveflächen, ist die Gemeinde (bezogen auf ihren Versorgungsauftrag zum Thema Nahversorgung) in einer Zwangslage und muss, um eine ausreichende Nahversorgung zu gewährleisten, auf teilintegrierte Standorte, wie im vorliegenden Verfahren, zurückgreifen. Wie bereits beschrieben, stehen auch keine größeren zusammenhängenden Flächen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und den damit erforderlichen Flächengrößen zur Verfügung.

Einzig die oben diskutierten Alternativstandorte wären theoretisch in Frage gekommen. Aufgrund der dargestellten Restriktionen stellen sie jedoch aus unterschiedlichen Gründen keine adäquate Alternative zum gewählten Vorhabenstandort dar. Die Standortalternative „Böcklersiedlung im Bereich Biergarten“ scheidet insbesondere aufgrund der ökologischen Folgen des Vorhabens sowie des Flächenzuschnittes aus. Bei den Standorten „Hinter dem Trafohaus, Alter Gerauer Weg“ und „Gewerbegebiet Schindberg, Neben dem Mühlweg“ bestehen die Restriktionen insbesondere bei den vorhandenen Lärmimmissionen sowie den sowohl für Einzelhandel, als auch für Wohnnutzung ungünstigen Standort.

Somit stehen aufgrund der städtebaulichen Strukturen von Bischofsheim keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung.

IV. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNG

Großflächiger Einzelhandel in Unterzentren – Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Gemäß Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner kann in Bischofsheim „[...] eine gewisse Angebotsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Angeboten [...]“¹ festgestellt werden (Zentralität 62 % von möglichen 100 %). Allerdings ist das Angebot insbesondere außerhalb des eigentlichen Siedlungskontexts vorzufinden (Rewe, Aldi). Das weiter in der Gemeinde vorliegende strukturprägende Angebot (Edeka, Penny) befindet sich im westlichen Bereich des Kernorts der Gemeinde Bischofsheim. Hier ist eine Ausrichtung auf den Nahbereich festzustellen. Dem östlichen Bereich des Kernorts fehlt es insofern an einem strukturprägenden Nahversorger. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die örtliche Grundversorgung zumindest in Teilen nicht gegeben ist. Insofern dient das Vorhaben der Verbesserung der teilträumlichen Grundversorgung in der Gemeinde und zielt entsprechend auf den Grundsatz der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung G.3.4.3-1 ab.²

Entsprechend der raumordnerischen Funktion ist Bischofsheim gemäß der Einschätzung von Dr. Lademann & Partner für den Ausnahmefall als Standort für großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet und entspricht den Versorgungsaufgaben eines Unterzentrums, weshalb eine Ausweisung auch in Grundzentren zulässig wäre, sofern das Vorhaben den übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechen würde.³

Vor diesem Hintergrund ist die Antragstellerin der Auffassung, dass ein Abweichung des o. g. Ziels der Landesplanung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

¹ Dr. Lademann & Partner: „Die Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee als Nahversorgungsstandort. Verträglichkeitsgutachten für ein Ansiedlungsvorhaben, S. 29

² Vgl. Ebenda. S. 29 f.

³ Vgl. Ebenda, S. 30

Zentralitätsgebot – Z3.4.3-2 – Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Das vorliegende Ziel der Regionalplanung wiederholt an dieser Stelle das oben behandelte Ziel der Landesplanung, weshalb aus Dopplungsgründen an dieser Stelle auf obenstehende Ausführungen verwiesen wird, wonach im Ergebnis steht, **dass aus Sicht der Antragstellerin eine Abweichung von diesem Ziel aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.**

Städtebauliches Integrationsgebot Z3.4.3-2 – Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Es ist festzustellen, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhabenstandort zumindest um einen teilintegrierten Standort am Rande des Kernorts der Gemeinde Bischofsheim handelt. Durch den Vorhabenstandort an einer bestehenden Pendlerachse ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer darüber hinaus gehenden unzumutbaren Verkehrsbelastung kommt. Dadurch, dass das Vorhaben hauptsächlich auf die Versorgung der Gemeinde Bischofsheim ausgerichtet ist, wird kein gebietsfremder Verkehr am Standort hervorgerufen. Darüber hinaus ist die ÖPNV Anbindung (Linie 72, halbstündige Taktung in Richtung Frankfurt am Main Flughafen bzw. Bischofsheim Fachmarktzentrum) in unmittelbarer Nähe des Standortes (ca. 150 m) gewährleistet.⁴

Weiterhin erreicht das Vorhaben innerhalb der Zone 1, ein Bereich der auch fußläufig oder mit dem Rad erreichbar ist⁵, mehr als die Hälfte der Einwohner (6.950) des Einzugsgebietes des Vorhabens. Insofern dient das Vorhaben auch der derzeit fußläufigen Unterversorgung des östlichen Gemeindebereiches von Bischofsheim.⁶

Vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes mit der Wohnbebauung über dem Supermarkt und dem unmittelbaren Angrenzen an Wohnbebauung kann auch hier eine Verknüpfung an den Kernort festgestellt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Vorhabenstandort faktisch städtebaulich nicht voll integriert ist, allerdings alle weiteren Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebotes des Regionalplan Südhessen 2010 entspricht:

- Unmittelbare Nähe zum Siedlungsgebiet / angrenzende Wohnbebauung
- Keine erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten aufgrund Lage an Pendlerachse und Einzugsgebiet entspricht Gemeindegebiet, d. h. kein gebietsfremder Verkehr erwartet
- ÖPNV Haltestelle in unmittelbarer Umgebung
- Fußläufige Versorgung von knapp 7.000 Einwohnern der Gemeinde Bischofsheim die derzeit nicht ausreichend versorgt sind
- Zusätzlich integrierte Wohnbebauung des Gesamtkonzeptes schließt an angrenzende Wohnbebauung sinnvoll an

Insofern ist aus Sicht der Antragstellerin das Abweichen des o. g. städtebaulichen Integrationsgebotes des Regionalplan Südhessen 2010 aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

⁴Vgl. Dr. Lademann & Partner: „Die Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee als Nahversorgungsstandort. Verträglichkeitsgutachten für ein Ansiedlungsvorhaben, S. 35

⁵ Vgl. Ebenda, S. 12

⁶ Vgl. Ebenda, S. 34.

V. VORAUSSETZUNG DER ABWEICHUNGEN

1. Grundzüge der Planung

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner stellt fest, dass die Gemeinde Bischofsheim für den Ausnahmefall als Standort für großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet und den Versorgungsaufgaben eines Unterzentrums entspricht. Demnach wäre eine weshalb eine Ausweisung auch in Grundzentren zulässig. Das Vorhaben widerspricht insofern dem Ausnahmefall des Zentralitätsgebots deshalb, weil es nicht allen weiteren landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen entspricht – konkret dem städtebaulichen Integrationsgebot. Das Vorhaben entspricht nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot, da es nicht ganz integriert im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bischofsheim liegt. Allerdings handelt es sich um einen teilintegrierten Standort, welcher allen weiteren Aspekten des städtebaulichen Integrationsgebotes entspricht. Demnach entspricht das Vorhaben in weiten Teilen dem städtebaulichen Integrationsgebot, sodass eine Abweichung von diesem Ziel raumordnerisch vertretbar ist und den Grundzügen des Ziels im Wesentlichen entsprochen ist.

2. Raumordnerische Vertretbarkeit

Im Rahmen der Prüfung der Standortalternativen wurde dargelegt, dass innerhalb der Gemeinde keine geeigneten Flächenpotenziale vorhanden sind, welche eine zukunftsfähige Option darstellen. Aufgrund der sehr engen baulichen Strukturen und der fehlenden Reserveflächen, ist die Stadt (bezogen auf ihren Versorgungsauftrag zum Thema Nahversorgung) in einer Zwangslage und muss, um eine ausreichende Nahversorgung zu gewährleisten, auf teilintegrierte Standorte, wie im vorliegenden Verfahren, zurückgreifen.

Wie im Zielabweichungsantrag und im Fachgutachten⁷ dargelegt erzeugt das Projekt nach intensiver Bewertung und Begutachtung keine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung (im Sinne des Verstoßes gegen den Abwägungsschwellenwert von 10%) von bestehenden (Nah-) Versorgungsstandorten. Damit wird dieses Ziel der Raumordnung ebenfalls eingehalten.

Das Vorhaben dient insbesondere der Sicherung der zukünftigen wohngebietsbezogenen Grundversorgung.⁸ Dementsprechend erstreckt sich das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens ausschließlich auf das Gemeindegebiet von Bischofsheim und der Großteil des Vorhabenumsatzes wird im kongruenten Raum geniert.

Ein Maß für die städtebauliche Integration, gemäß BVerwG ist regelmäßig die fußläufige Anbindung eines Standortes an die umliegenden Wohngebiete. Der hier in Rede stehende geplante Standort ist im fußläufigen Bereich von rund der Hälfte aller Einwohner Bischofsheim zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Vorhaben **raumordnerisch vertretbar** ist.

⁷ Dr. Lademann & Partner: „Die Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee als Nahversorgungsstandort. Verträglichkeitsgutachten für ein Ansiedlungsvorhaben“

⁸ Vgl. Ebenda.

3. Zweckmäßigkeit der Abweichung

Die Zweckmäßigkeit der Abweichung ergibt sich im Hinblick auf die Notwendigkeit des Einzelhandelsstandortes Bischofsheim dahingehend, dass die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Darüber hinaus ergibt das Verträglichkeitsgutachten, dass im Nahbereich Angebotslücken vorherrschen und das gesamte Gemeindegebiet unterdurchschnittlich versorgt ist. In zentraler Lage des Kernortes ist überdies kein prägender Lebensmittelanbieter vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass durch die Ansiedlung am vorgesehenen Standort die Gemeinde Bischofsheim sowohl als Einzelhandels-, wie auch als Wohnstandort gestärkt wird. Der Vorhabenstandort bietet sich an, da er eine wohngebietsnahe Versorgung im fußläufigen Bereich realisiert. Dieser erstreckt sich über die komplette Zone 1, welche mehr als die Hälfte der Einwohner des kompletten prospektiven Einzugsgebietes umfasst. Darüber hinaus ist der Standort verkehrstechnisch gut gelegen.

VI. AUSWIRKUNGEN DURCH DAS VORHABEN

Es ist von keinen raumordnungsrelevanten Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild auszugehen. Das Vorhaben schließt eine Lücke und fügt sich stadtbildprägend in das Stadtbild ein. Darüber hinaus wird die vorhandene Siedlungsstruktur – auch aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von weniger als 1 ha - nicht maßgeblich beeinflusst.

Die flächendeckende Biotoptypenerfassung im Plangebiet ergab keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht. Das Plangebiet selbst unterliegt keiner Schutzgebietsverordnung. Zum Ausschließen einer Schädigung oder erheblichen Störung von potentiell vorkommenden europäischen Vogelarten, Reptilien und Fledermäuse werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei entsprechender Umsetzung können Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. In diesem Fall wird eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG nicht erforderlich. Dementsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf Biotope und Arten zu erwarten. Die Konkretisierung der Untersuchung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Planungsrechts mit der teilweisen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet WA wird von keinen Auswirkungen des Verfahrens auf Boden und Wasser ausgegangen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird hierzu ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wurde der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung für das Vorhaben erbracht.

Durch das Vorhaben kommt es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (Gewerbelärm) sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehrslärm). Hierfür wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen formuliert, nach deren Ausführung die Machbarkeit des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht gegeben ist

VII. GESAMTBEWERTUNG

Aus Sicht der Antragstellerin ist die Abweichung vom Ziel „Begründeter Ausnahmefall für Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Unterzentrum“ des LEP Hessen 2000 (Großflächige Einzelhandelsvorhaben) sowie den Zielen 3.4.3-2 (Zentralitätsgebot und städtebauliches Integrationsgebot) des Regionalplan Südhessen 2010 möglich und begründet vertretbar, da die Gemeinde Bischofsheim vor dem Hintergrund der teilweise wohngebietsnahen Unterversorgung gem. Verträglichkeitsgutachten, einen geeigneten Standort für die Realisierung des großflächigen

Einzelhandelsvorhabens mit Wohnbebauung Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee darstellt. Auch innerhalb des Gemarkungsgebietes ist die gewählte Fläche hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Eignung als positiv zu bewerten.

Darüber hinaus wurde im Zielabweichungsantrag überprüft, ob das Vorhaben mit den weiteren Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist, was aus Sicht der Antragstellerin zu bestätigen ist.

Aus verkehrlicher Sicht konnte ebenfalls nachgewiesen werden, dass durch das Vorhaben keine landesplanerischen Konflikte entstehen.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die zu erwartenden Auswirkungen sind weitgehend von untergeordneter, örtlicher Bedeutung.

Die Überprüfung von Alternativstandorten hat gezeigt, dass aufgrund der städtebaulichen Strukturen von Bischofsheim keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Angesichts der dargestellten Aspekte und Gründe bleibt festzustellen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Wirkungen auf die Gesamtsituation nicht raumordnungsrelevant sind und damit für den konkreten Fall die Zielabweichung von Ziel 4.1.2 des LEP Hessen 2000 (Großflächige Einzelhandelsvorhaben in Unterzentren) sowie den Zielen 3.4.3-2 (Zentralitätsgebot und städtebauliches Integrationsgebot) des Regionalplan Südhessen 2010 möglich ist. **Daher sieht die Antragstellerin die Grundzüge der Landes- und Regionalplanung bei einer Abweichung von den oben genannten Zielen nicht berührt, so dass das Gesamtgefüge des LEP Hessen 2000 und des Regionalplan Südhessen 2010 nicht in Frage gestellt wird.**